

Sygn. akt V Cz 485/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Moskwa /spr./

Sędziowie: SSO Barbara Chłędowska

SSO Małgorzata Mazur

Protokolant: asyst. sędz. Karolina Dusza-Rzepka

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014r. w Rzeszowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. w K. oraz (...) S.A. Oddział w L.

z udziałem dłużników C. J. i I. J.

skarga dłużników na czynność komornika z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie Km (...)i Km (...)

na skutek zażalenia dłużnika C. J. na postanowienie Sądu Rejonowego w Łańcucie z dnia 2 kwietnia 2014r., sygn. akt I Co (...)

p o s t a n a w i a :

I. oddalić zażalenie,

II. zasądzić od dłużnika C. J. na rzecz wierzyciela (...) Sp. z o.o. w K. kwotę 60,00 zł (sześćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2014r. Sąd Rejonowy w Łańcucie, sygn. akt I Co (...), oddalił skargę dłużnika C. J. na czynność komornika z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie Km (...)i Km (...) polegającą na opisie i oszacowaniu nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)położonej w Ł.. Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o ustalenia i ocenę prawną szczegółowo przez Sąd Rejonowy przedstawione na k. 35-36.

Dłużnik wniósł zażalenie na powyższe postanowienie, domagając się jego uchylenia. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że biegły w sposób prawidłowy określił główne cechy różnicujące wartość wycenianej nieruchomości w sytuacji oczywistego zaniżenia przez biegłego rzeczoznawcę parametrów nieruchomości wycenianej, w szczególności poprzez przyjęcie, że nieruchomość dłużnika ma układ funkcjonalny dobry, a nie bardzo dobry, a standard wykończenia dobry, a nie bardzo dobry; zaniżenie w/w parametrów nieruchomości miało istotny wpływ na zaniżenie wartości wycenianej nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie dłużnika wierzyciel (...) Sp. z o.o. w K. wniósł o jego oddalenie oraz o zasądzenie od dłużnika na rzecz wierzyciela kosztów postępowania zażaleniowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika nie zasługuje na uwzględnienie.

Stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy w orzeczeniu z dnia 2 kwietnia 2014r. zasługuje w pełni na aprobatę, zaś argumenty przytoczone przez dłużnika nie mogły zostać uwzględnione.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości. Do oszacowania wartości nieruchomości dłużnika będącej przedmiotem egzekucji został wyznaczony biegły sądowy z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, który to rzeczoznawca sporządził operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, oznaczonej jako działka o nr ew. (...)położonej w Ł.przy ulicy (...)pod numerem (...), gmina m. Ł., powiat Ł., woj. (...)zgodnie z zasadami określonymi w art. 948 k.p.c.

Podstawę oszacowania nieruchomości stanowi opinia biegłego traktowana jako środek dowodowy z art. 278 § 1 k.p.c., który podlega regułom oceny wskazanym w art. 233 § 1 k.p.c. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania sądu. Z jednej strony konieczna jest kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej - istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Oceniając zasadność skargi dłużnika na czynność komornika Sąd I instancji nie oparł się wyłącznie na ocenie konkluzji opinii, lecz sprawdził poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych. Biegły właściwie uzasadnił zastosowaną metodę wyceny nieruchomości. Sąd I instancji słusznie uznał, że biegły prawidłowo określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości, wziął pod uwagę położenie nieruchomości, jej układ funkcjonalny, dojazd, standard wykończenia domu, powierzchnię i konfigurację działki, warunki otoczenia, powierzchnię zabudowy. Prawidłowo Sąd I instancji nie znalazł podstaw do uznania za zasadne podniesionych przez dłużnika zarzutów odnośnie zakwalifikowania układu funkcjonalnego nieruchomości oraz standardu wykończenia położonego na niej budynku jako dobrego zamiast bardzo dobrego. Zgromadzona w aktach dokumentacja fotograficzna stanowi wiarygodny dowód pozwalający uznać, że biegły trafnie zakwalifikował układ funkcjonalny zabudowanej działki i standard wykończenia budynku jako dobry, a nie bardzo dobry.

Odnośnie zarzutu dłużnika polegającego na tym, iż w jego ocenie wartość nieruchomości została znacznie zaniżona należy wskazać, iż sprzedaż w warunkach wolnego rynku od sprzedaży w warunkach postępowania egzekucyjnego znacznie się różni. Sprzedaż w drodze postępowania egzekucyjnego jest sprzedażą wymuszoną i jej rola jest zupełnie odmienna od sprzedaży wolnorynkowej. Ma ona przede wszystkim zmierzać do uzyskania środków niezbędnych do zaspokojenia wierzycieli, zaś interes dłużnika jest w tym kontekście drugoplanowy. Oczywiście prowadzone postępowanie egzekucyjne z nieruchomości nie może zmierzać do pokrzywdzenia dłużnika poprzez zaniżenie wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania. Jednakże zauważyć należy, iż nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania wyceniona została na kwotę 369.542 zł. Przeprowadzone zaś w sprawie postępowanie oraz zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż ustalona przez biegłego wartość jest wartością rzeczywistą, porównywalną z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Mając na uwadze powyższe, uznając, że postanowienie Sądu Rejonowego było trafne, Sąd Okręgowy działając w oparciu o normę art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie dłużnika, o czym orzeczono w pkt I postanowienia.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono w pkt II postanowienia na podstawie art. 98 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 8 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 490).

ZARZĄDZENIE

- (...)

- (...)

(...)